BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SPORT-UND FREIZEITPARK AM GALGENBACHWEG

GEMEINDE	NEUFAHRN
LANDKREIS	FREISING
MASSTAB	1 : 1 000

MARZLING, DEN 07. 01. 86

ERGÄNZT: 21. 03. 86
LT. TÖB UND GEM.-RATSBESCHL.
VOM 03. 03. 86

GEÄNDERT: 05. 05. 86
LT. GEM.-RATSBESCHLUSS
05. 05. 86

DER PLANFERTIGER: H. Bauer

HANS BAUER
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
NORDRING 8
8051 MARZLING
TEL: 08161 / 6 34 80

BEARBEITET: TÜ



Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I Seite 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl Seite 161) und der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl I Seite 833) den Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 45 als

S A T Z U N G

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

I. Festsetzung durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BBauG)

1.1 (SO) Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 2 Baunutzungsverordnung für eine Sport- und Freizeitanlage

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1 Für das TSV-Heim, Das Tennisheim und das Stadionsgebäude sind festgesetzt:

II — maximal zwei Vollgeschoße,
TH = 4.00 m — Traufhöhe max. 4 m über Oberkante Gelände

2.2 Für die Sporthalle wird festgesetzt:

TH = 8.50 m — max. Traufhöhe 8,50 m über Oberkante Gelände

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Äußere Gestaltung:

(o) Offene Bauweise für alle Baukörper (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4.0 Die Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Dachformen:

PD Pultdach

SD Satteldach

Firstrichtung der zu planenden Gebäude

Neigungsrichtung des Pultdaches

5.0 Die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksgrenze

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNV/)

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Straßen, Fuß- und Radwege

Straßenbegrenzungslinie

Fahrbahn 5,00 - 7,50 m

Fuß- und Radweg 1,50 - 3,00 m

Landwirtschaftliche Wege 5,00 m

6.2 Stellflächen

Stellflächen in Pflaster oder Asphalt

Stellflächen in Rasenpflaster oder Schotterrasen

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Öffentliche Grünflächen

Sonstige Grünflächen

Sportplatz
Kampfbahn Typ B nach DIN 18035

Tennisplatz

 Kleingolf

 Stockschützenbahn

8.0 Pflanzungen

8.1 Festgesetzte Einzelbäume:

A Acer platanoides - Spitzahorn
B Acer pseudoplatanus - Bergahorn
K Aesculus hippocastanum - Roß-Kastanie
E Quercus robur - Stieleiche
L Tilia cordata - Winterlinde
S Tilia platyphyllos - Sommerlinde
V Sorbus aucuparia - Eberesche

Pflanzqualifikation:

Hochstämme und Stammbüsche 3xv., STU mind. 16/18

8.2 Festgesetzte geschlossene Gehölzpflanzung

Bäume:

Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Sorbus aucuparia - Eberesche
Pinus sylvestris - Kiefer

Sträucher:

Corylus avellana - Hasel
Acer campestre - Feldahorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehdorn
Ribes alpinum "Schmidt" - Alpenjohannisbeere
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Pflanzqualifikation:

Sträucher 1-2xv., o.B., 80/100, Bäume und Heister 3xv., o.B., mind. 12/14

Pflanzdichte:

1 Pflanze pro 1,5 m2

9.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

9.1		Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
9.2		Einfriedung mit Zugang
9.3		Ballfanggitter
9.4		Geländehöhen in m (§ 9 Abs.2 BBauG) 59.60 = 459.60 m üNN
	59.17 ▽	Vorh. Geländehöhen
	59.60 ▼	Geplante Geländehöhen
9.5		Böschungen
9.6	14 70	Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in m

II Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Es sind nur Einzelgebäude zulässig, welche mit Verbindungsgängen versehen werden können. Jeweils eine Wohnung ist im TSV-Heim und Stadionsgebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

1.2 Bauweise

1.2.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BBauG festgesetzt.

1.2.2 Die Dachform für das TSV-Heim und das Stadionsgebäude werden als Pultdach, für Tennisheim und Sporthalle als Pult- oder Satteldach festgesetzt.

1.2.3 Die Dachneigungen für TSV-Heim, Tennisheim und Stadionsgebäude werden mit maximal 30°, für die Sporthalle mit 10 - 20° festgesetzt.

1.2.4 Die Dachdeckung für TSV-Heim, Tennisheim und Stadiongebäude hat mit Naturziegel rot, für die Sporthalle mit Trapezblech rot zu erfolgen.

1.3. Überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben werden diese festgesetzt. (Art. 7 Abs. 1 BayBO.)
Als Nebenanlagen sind Bänke, Abfallbehälter, Beschilderungen, Beleuchtungsanlagen, Kassen und Unterstellgebäude usw. zulässig.

2.0 Verkehrsflächen

2.1 Die Fahrbahnen, ausgenommen der Vorplatzbereich zwischen TSV-Heim und Mehrzweckhalle, sind zu asphaltieren und mit Kantensteinen einzufassen. Landwirtschaftliche Wege sind in Schotterbauweise zu erstellen.

2.2 Fuß- und Radwege dürfen nur mit folgenden Belägen befestigt werden:
bitumengebundene Einstreudecke, wassergebundene Decke oder Pflaster.

2.3 Die Stellplätze dürfen nur mit folgenden Belägen versehen werden:
Pflaster, Asphalt, Rasenpflaster oder Schotterrasen.
Ein- und Ausfahrten sowie Fahrspuren in Asphalt oder Pflaster.

2.4 Der Vorplatz zwischen TSV-Heim und Mehrzweckhalle ist mit Pflaster zu versehen.

2.5 Auf den Verkehrsflächen erhalten Rettungsfahrzeuge ein Fahrtrecht.

3.0 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sofern bauliche Anlagen in dem bei hohen Grundwasserständen erfaßten Bereich gegründet werden, sind diese entsprechend zu sichern.

4.0 Grünflächen

4.1 Die Eingrünung hat durch Bäume, Sträucher und Rasen bzw. Wiesenflächen zu erfolgen. Pflanzenarten, -größen und Pflanzdichte siehe Festsetzung durch Planzeichen. Die Bepflanzung der öffentlichen und sonstigen Grünflächen hat im Zusammenhang mit der Erstellung der Sport- und Freizeitanlagen zu erfolgen.

4.2 Sportplätze

Für das Sondergebiet Sport und Freizeit ist eine Einfriedung zulässig. Max. Höhe für Zaun 1,50 m, max. Höhe für Ballfanggitter 5,00 m. Material für Zäune und Ballfanggitter: Maschendraht feuerverzinkt an Rundrohrpfosten.

4.3 Tennisanlage

Für den gesamten Bereich der Tennisanlage ist eine Einfriedung nicht zulässig. Die Tennisplätze sind mit einem Ballfanggitter allseitig einzufrieden, max. Höhe 4,00 m. Material für Ballfanggitter: Maschendraht feuerverzinkt an Rundrohrpfosten.

4.4 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Ablagerung von Gegenständen über 1 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,00 m Höhe.

III. Hinweise zum Bebauungsplan

1.0 -o————o- bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

2.0 2205 Flurnummer

3.0 Rampe

4.0 Treppe

5.0 ⊠ Kassen- oder Unterstellgebäude als Nebenanlage (§ 14 Abs. 1 Nr. 1)

6.0 ○ vorhandene Bäume

vorhandene geschlossene Gehölzpflanzung ausserhalb des Geltungsbereiches